

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
 [הוראת השעה] תש"ן 1990
 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי שדרות
 איזור תעשיה שדרות

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 נתקבל תש"ן 20/5/96

תכנית מס' 21 / בת / 29 / 1
 שינוי לתכנית מס' 21 / בת / 29

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס. 21 / בת / 29 / 1
 במסגרת חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 החליטה ביום 29/5/96 לאשר את התכנית.
 שטח מעלה התכנון
 יו"ר הועדה לבנייה
 למגורים

מחוז : הדרום
 נפה : אשקלון
 ישוב : שדרות

- גוש 1885 : חלקי חלקות : 17, 33, 37
- גוש 1886 : חלקי חלקות : 2, 4, 8, 16, 17. חלקות : 3, 5, 6, 7
- גוש 1889 : חלקי חלקות : 63, 64, 67, 71, 75, 79
- גוש 1888 : חלקי חלקות : 101

שטח התכנית : 169.165 דונם

יזם ומגיש : משרד התעשיה והמסחר
 באמצעות חברת מקיף - פיתוח ותשתית [1993] בע"מ

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

מתכנן : מירה שחורי, אדריכלית ומתכננת ערים

תאריך הגשה : פברואר 1995
 תיקון הערות הועדה : ספטמבר 1995
 תיקון הערות הועדה : ינואר 1996

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 21 / בת / 29 / 1
 הועדה לבניה למגורים (מס. 95)
 החליטה ביום 29/5/96 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה לבנייה
 למגורים

מבוא

מהות תכנית מסי 21 / בת / 29 / 1 היא :

1. תיקון לתכנית מסי 21 / בת / 29
2. הרחבת איזור תעשייה קיים ע"י שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לתעשייה.

שטח המוצע בתכנית לתעשייה הוא 165 . 169 דונם והוא כולל:

- א. 21 מגרשים לתעשייה, ששטחם נע בין 1.6 ל - 0.87 . 15 דונם
סהכ שטח 74.605 דונם .
התכנית תאפשר איחוד מגרשים וחלוקה מחדש .
- ב. שטח ציבורי פתוח . סהכ' שטח 40.058 דונם .
- ג. דרכים חדשות ודרכים קיימות . סהכ' שטח 54.502 דונם .

1. שם התכנית

תכנית מס' : 21 / בת // 29 / 1
שינוי לתכנית מס' 21 / בת / 29

2. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי ניפרד מהתכנית.
א. 6 דפי הוראות בכתב [להלן הוראות התכנית]
ב. תשריט ערוך ב ק"מ 1250 : 1 [להלן התשריט]

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר שדרות, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו ומבטלת את התכנית מס' 21/בת/29.

4. מטרת התכנית

הרחבת מגרשים באיזור תעשייה קיים ע"י איחוד וחלוקה, שינויים ביעדי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

5. ציונים וגבולות בתכנית

- 5.1 ציונים בתכנית -- כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 5.2 גבולות התכנית -- כמסומן ע"ג התשריט בקו כחול רצוף.

6. תכליות ושימושים

- "תעשייה" - כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- 6.1 שטחים למבני תעשייה-תותר הקמת מבנים למטרות עיקריות מעל מפלס כניסה : תעשייה, אחסנה, משרדים וכל שימוש ישיר את התעשייה, ולמטרות שירות מתחת ומעל למפלס הכניסה : מקלטים, חדרי ביטחון חדרי מערכות טכניות וחניה מקורה. לא תותר הקמת מבנים שלדעת המשרד לאיה"ס עלולים להוות מטרד לסביבתם ואיזור מגורים הקרוב.
 - 6.2 שטח ציבורי פתוח - ישמש לצורך שבילים, נטיעות, גנים, חניה, העברת קוי תשתית. לא תותר בניה כלשהיא בשטח ציבורי פתוח.
 - 6.3 דרכים - ישמשו לכבישים, מדרכות, מעברים, חניה, נטיעות, קוי תשתית ותעלות ניקוז. לא תותר בניה כלשהיא בשטח דרכים.

7. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א' - ב'.

8. איחוד וחלוקה

- 8.1 חלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זו.
- 8.2 חלוקה ורישום
חלוקה המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

9. טבלת איזורים שימושים ומגבלות בניה

9.1 טבלת מצב קיים

איזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי	היקפי בניה מירביים במגרש [% או מר']				תכסית מירבית	מס' קומות	קוי בנין [3]			
			מטרות עיקריות		מטרות שירות [1]				סה"כ עיקרי ושירות	ק	צ	א
			מעל הקרקע	תחת הקרקע	מעל הקרקע	תחת הקרקע						
תעשייה ומלאכה	1,2,3,4,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21	1000	85%		15%	90% [4]	50%	3 [5]	5	3	3	
תעשייה	5,6 [6]	900	120%			120% [7]	55%	3	5	3	3	

הערות:

- [1] --- מטרות שירות כוללים: מקלטים, חדרי ביטחון, חדרי מערכות טכניות, מרתף חניה
 [2] --- קו בנין 0 בתנאי של קיר אטום ומשותף.
 [3] --- קוי בנין המסומנים בתשריט יהיו עפ"י התשריט.
 [4] --- 90% מרתף חניה תת קרקעי בגבולות קוי בנין ובגובה מקסימלי של 2.4 מ'.
 [5] --- 2 קומות מעל לקרקע + 1 קומת מרתף. גובה מירבי לבנין 12 מ'.
 [6] --- זכויות בניה למגרשים 5 ו-6 הם עפ"י תכנית מפורטת מס' 9 / 105 / 03 / 21.
 [7] --- גובה מירבי לבנין 15 מ'.

9.2 טבלת מצב מוצע

איזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי במר'	היקפי בניה מירביים במגרש [% או מר']				תכסית מירבית	מס' קומות מירבי	גבה מזרוב לבנין במ'	קוי בנין	
			מטרות עיקריות		מטרות שירות [1]						סה"כ עיקרי ושירות
			מעל הקרקע	תחת הקרקע	מעל הקרקע	תחת הקרקע					
תעשייה	1,2,3,4,7,8,9,10,11,12,13,17,18,19,20,21	1000	85%		15%	90% [2]	50%	12	כמסומן בתשריט		
תעשייה	5,6	900	100%		20%	90% [2]	55%	15	כמסומן בתשריט		

הערות:

- [1] --- מטרות שירות כוללים: מקלטים, חדרי ביטחון, חדרי מערכות טכניות, חניה מקורה חניה מקורה תהיה בשטח מירבי של 80% שטחי השירות תחונ לקרקע ובשטח מירבי של 5% שטחי השירות מעל הקרקע.
 [2] --- שטחי שירות תחת לקרקע יהיו בגבולות קוי בנין ובגובה מקסימלי של 2.4 מ'.

9.3 קוי בנין

קוי בנין יהיו כמסומן בתכנית.
 קו בנין צדדי 0 מותר בתנאי של קיר אטום ומשותף.

14.15.16
 איזור 8
 מס' 10/10
 מס' 21/109

10. דרכים

מקומן של הדרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט.

11. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי בחוק התכנון והבניה.

12. מקלטים

מכסת שטח המקלטים והוראות לבנית מקלטים יהיו על פי תקנות הג"א.

13. שירותים

13.1 חשמל -- אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת חשמל. רשת החשמל תהיה רשת עילית.

13.2 אספקת מים -- תהיה מרשת אספקת מים של שדרות.

13.3 ניקוז מי גשם -- יהיה ע"י ניקוז טבעי, חילחול, תעלות או צנרת תת קרקעית בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים. ניקוז מי גשם משטחי המפעלים יעשה תוך מניעה מוחלטת של זיהום הקרקע או מי תחום ותהיה הפרדה בין מערכת ביוב למערכת ניקוז.

13.4 ביוב -- יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של שדרות בהתאם לתקנות

המתאימות של התברואה. הוועדה המקומית רשאית לדרוש התקנת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים, אם לדעת מהנדס הוועדה ולדעת המשרד לאיח"ס עלולים השפכים לזהם מערכת הביוב העירונית.

13.5 תקשורת -- אספקת רשת תקשורת תהיה מרשת של חברת בזק. הכניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת בזק.

14. תחומים בעלי השפעה סביבתית

14.1 פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
במפעל זקצה שטח מתאים לעצירת פסולת בגודל מתאים לקלוטת כמויות האשפה הצפויות, כולל אפשרות להפרדת פסולת ברת מחזור.
-- היתר בניה או רשיון עסק מותנים בקיום הוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, איחסון זמני וסילוק לאתר מאושר.
-- פסולת ברת מיחזור תופיד תשלח למפעלי מיחזור.
-- פסולת רעילה תשלח לאתר לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב עפ"י הנחיות משרד לאיח"ס.

14.2 חומרים רעילים ואז מסוכנים

הונכנית תכלול פירוט סוגים וכמויות, תנאי איחסון לחומרי גלם, שיטות טיפול וסילוק פסולת רעילה ואמצעים למניעת זיהום סביבה, בהתאם לתקנות המתפרסמים.

14.3 סיפול אקוסטי

התרגית תכלול תכנון ואמצעים להפחתת רעש מהמפעל העלול לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו. התכנון והטיפול האקוסטי יבטיחו עמידה במיפלסי רעש המותרים כדן עפ"י תקנות למניעת מפגעים [רעש בלתי סביר התש"ן 1990].

- 14.4 קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית**
 התכנית תכלול אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר המותר עפ"י חוק .
- 14.5 אנרגיה**
 במפעל מותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל , נפט , גז , סולר ואנרגיה סולרית. כמו כן, מותר שימוש במקורות אנרגיה אחרים בכפוף לעמידה בתקני הפליטה הקיימים וכפי שיקבע מעת לעת עפ"י הנחיות משרד לאיכ"ס .
- 14.6 אמצעים טכנולוגיים**
 ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבהה של איכות הסביבה
- 14.7 איכות אויר**
 המפעלים ישמרו על ריכוז מזהמים באויר בהתאם לקריטריונים הנדרשים לגבי מזהמים רגילים, SOX, NOX, חלקיקים וכ"ו. מפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי יצור, או תוצרי לואי גורמים אבק, יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל : מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות, וכ"ו, עפ"י התקנים הקיימים וכפי שיקבע מעת לעת. המפעלים ידרשו לעמוד בתקני פליטה 86 TALUFT
- 14.8 שפכים**
 איכות שיפכי המפעלים לפני חיבורם למערכת עירונית תהיה עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות, " הזרמת שפכים למערך ביוב, תשמ"ב, 1981 . המפעלים יבצעו הפרדת זרמים פנים- מפעליים בתוך המגרש כדלקמן :
 א. זרם שפכים סניטרי .
 ב. זרם שפכים תעשיתי, אשר יטופל ע"י תשתית נפרדת של מתקני קדם לטיפול וטיהור בתחום המפעל. ביציאה ממתקן קדם- טיפול, הזרם יהיה באיכות הנדרשת עפ"י חוק והתקנות מעת לעת .
 ג. זרם רעיל -- שפכים ופסולת רעילים יסולקו לרמת חובב .
 תהיה מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזליים אל הקרקע, אל מי תחום, או למערכת ניקוז .
 ד. זרם ההתמלחות ייאסף, יטופל ויסולק בנפרד מהשפכים לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס.
- 14.9 כפיפות דרישות**
 כל האמור לעי"ל יבוצע בתאום ולפי דרישות מהנדס המועצה המקומית שדרות, בתאום דרישות המשרד לאיכה"ס .

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- 15.1** לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים ----- 2.0 מ' .
 ברשת מתח נמוך עם תילים מכודדים וכבלים אויריים ----- 1.5 מ' .
 בקו מתח גבה עד 33 ק"ו ----- 5.0 מ' .
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו [עם שדות עד 300 מ'] ----- 11.0 מ' .
 בקו מתח עד 400 ק"ו [עם שדות עד 500 מ'] ----- 21.0 מ' .

הערה : במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

15.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ --- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ --- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

15.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים, יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

16. הנחיות כלליות לתשתית

16.1 קיימת הזכות לרשות מקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של גבול [להוציא גבול עם קו בנין 0.00] והרשות תטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

16.2 יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

17. תנאים למתן היתרי בניה

17.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

17.2 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפיתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיה"ס. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

17.3 היתרי בניה ינתנו לאחר תאום ואישור התכניות ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה - אשקלון.

18. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור 20% ממבני התעשייה המתוכננים בתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצועה כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה כולה או מקצתה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה [הוראת שעה] התשי"ן, 1990.

19. שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית.

יזם התכנית:
משרד התעשיה והמסחר
היחידה לאזורי פיתוח
ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים
 12.5.86 _____
 תאריך חתימה
 על ידי: _____

פ י ת ו ח
פ ת ו ח ו ת ש ת י ת
ב ע י מ (1983)

יזם -- משרד התעשיה והמסחר ,
 באמצעות חברת מקיף - פיתוח ותשתית [1993] בע"מ

בעל הקרקע -- מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן -- מירה שחורי, אדריכלית ומתכננת ערים